

AANGETEKEND

Gemeente Almelo
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Enschede, 7 november 2019

Betreft : AVIA/RBT II
Ref. : MS/PW 201910753
Onderwerp : principebesluit brandstofverkooppunt met horeca
Telefoon : [REDACTED]
Fax : [REDACTED]
E-mail : [REDACTED]
Van : [REDACTED], advocaat

Geacht College,

Namens de besloten vennootschap Weghorst Vastgoed Beheer B.V. (hierna: 'AVIA') bericht ik u als volgt.

Het Regionaal Bedrijventerrein Twente (hierna: 'RBT') heeft, inmiddels voor de derde keer, een aanbesteding georganiseerd voor de uitgifte van grond in erfpacht ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een brandstofverkooppunt inclusief horeca op het XL Businesspark Twente.

Op 16 augustus 2019 heeft AVIA een inschrijving voor deze aanbesteding ingediend, met daarbij een voorstel voor een te ontwikkelen en te realiseren brandstofverkooppunt inclusief horeca en bijkomende voorzieningen.

AVIA heeft op 4 oktober 2019 het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 1 oktober 2019 ontvangen, waarin staat dat het college niet instemt met het voorstel dat AVIA in het kader van de aanbesteding heeft ingediend.

AVIA kan zich niet vinden in het principebesluit van het college en heeft hiertegen bezwaar gemaakt bij brief van haar advocaat van 15 oktober 2019, gericht aan het RBT (**Bijlage 1**). Naar AVIA begrijpt van de advocaat van het RBT, is deze brief op 29 oktober 2019 aangetekend doorgestuurd aan het college.

Inmiddels is bijna 1,5 week verstreken en heeft AVIA nog steeds geen inhoudelijke reactie van het college ontvangen op de brief van 15 oktober 2019.

WWW.KIENHUISHOVING.NL

-2-

Namens AVIA verzoek ik het college – in verband met de voortgang van de aanbesteding – dringend om uiterlijk 14 november 2019, met inachtneming van mijn brief van 15 oktober 2019, het principebesluit te herzien en het nieuwe principebesluit mee te delen aan het RBT en aan AVIA.

Deze brief zend ik ter informatie tevens per e-mail aan [REDACTED] [REDACTED] van de gemeente Almelo ([REDACTED]) en aan de advocaten van het RBT, [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) en [REDACTED] [REDACTED].

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Bijlage 1: brief aan het RBT van 15 oktober 2019

AANGETEKENDE

Het Dagelijks Bestuur van Regionaal Bedrijventerrein Twente

T.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted] [Redacted]

Enschede, 15 oktober 2019

Betreft : AVIA/RBT II

Ref. : MS/PW 201910753

Uw ref. : UIT19.00013

Telefoon [REDACTED]

Fax

E-mail : [REDACTED]

Van : [REDACTED], advocaat

Geachte [REDACTED] [REDACTED],

De besloten vennootschap Weghorst Vastgoed Beheer B.V. (hierna: 'AVIA') heeft mij verzocht haar belangen te behartigen in verband met het volgende.

Dit jaar heeft het Regionaal Bedrijventerrein Twente (hierna: 'RBT') voor de derde keer een aanbesteding georganiseerd voor de uitgifte van grond in erfpacht ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een brandstofverkooppunt inclusief horeca op het XL Businesspark Twente. Daarbij heeft RBT onder andere AVIA uitgenodigd om een inschrijving in te dienen.

Op 16 augustus 2019 heeft AVIA een inschrijving ingediend, met daarbij een voorstel voor een te ontwikkelen en te realiseren brandstofverkooppunt inclusief horeca en bijkomende voorzieningen.

Overeenkomstig het beschrijvend document d.d. 24 mei 2019 (hierna: het Beschrijvend document) heeft RBT de geldige aanbiedingen ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W van de gemeente Almelo. AVIA heeft op 4 oktober 2019 het principebesluit van 1 oktober 2019 ontvangen. Het college van B&W heeft besloten om niet in te stemmen met het voorstel van AVIA. Naar AVIA begrijpt heeft dit tot gevolg dat haar inschrijving terzijde wordt gelegd en zij dus geen kans (meer) maakt op gunning van de erfpachtovereenkomst.

AVIA kan zich niet vinden in het principebesluit van het college van B&W van de gemeente Almelo en meent dat haar voorstel op onterechte gronden is afgekeurd. Middels deze brief verzoekt zij het RBT

om bij de gemeente Almelo aan te dringen op een herbeoordeling van het voorstel van AVIA, met inachtneming van het gestelde in deze brief.

Ten onrechte afkeuring voorstel AVIA

Het voorstel van AVIA wijkt – evenals de twee andere voorstellen (A en B) – op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Zoals ook blijkt uit paragraaf 2.3 van het Beschrijvend document en het principebesluit van 1 oktober 2019 is de gemeente Almelo bereid om met bepaalde afwijkingen in te stemmen. Sterker nog, het is ook niet mogelijk om een aanbieding in te dienen die volledig voldoet aan het bestemmingsplan vanwege de eis dat de brandstof LNG moet worden verkocht.

AVIA kan zich echter niet aan de indruk onttrekken dat het al dan niet instemmen van het college van B&W met afwijkingen op het bestemmingsplan enigszins willekeurig geschiedt en gebaseerd is op aannames die niet kunnen worden afgeleid uit het voorstel van AVIA. Dit zal ik toelichten.

Het voornaamste bezwaar van het college van B&W is dat met het voorstel van AVIA overlast zou kunnen ontstaan en de algemene veiligheid onvoldoende kan worden geborgd. Blijkbaar vreest het college van B&W dat – ondanks dat het voorstel van AVIA expliciet niet voorziet in overnachtingsmogelijkheden – er toch wordt overnacht door chauffeurs. Volgens het college zou dit volgen uit de leisure-mogelijkheden die AVIA in het voorstel biedt, in combinatie met de parkeerplaatsen voor vrachtwagens. Dat het plan niet voorziet in overnachtingsmogelijkheden, zou volgens het college 'niet handhaafbaar' zijn.

AVIA kan zich in het geheel niet vinden in deze redenering en de aannames die hierbij worden gedaan. Allereerst schrijft het college dat 'lang parkeren voor vrachtwagens' onderdeel van het voorstel van AVIA is. Dit kan echter geenszins worden afgeleid uit het voorstel van AVIA. Bovendien is ook niet duidelijk wat hieronder wordt verstaan. AVIA heeft aangeboden om 20 parkeerplaatsen voor vrachtwagens te realiseren. Immers, chauffeurs moeten de gelegenheid hebben om hun vrachtwagen te parkeren om bijvoorbeeld iets te kunnen eten of drinken. Uit de relevante wet- en regelgeving, volgt ook (onder meer) dat een chauffeur na 4,5 uur rijden een pauze moet nemen van 45 minuten. In deze periode kan de chauffeur zijn vrachtwagen parkeren, iets eten en drinken en/of gebruik maken van de leisure-faciliteiten.

N.B. 1: Naar AVIA telefonisch van [REDACTED] van de gemeente Almelo heeft begrepen wordt 45 minuten parkeren al beschouwd als 'lang parkeren'. Dit acht AVIA opmerkelijk, aangezien wel elektrische oplaadpunten worden vereist door RBT. Dit zou – in de redenering van de gemeente Almelo – eveneens leiden tot 'lang parkeren', aangezien het opladen van een elektrische auto minimaal 45 minuten duurt.

N.B. 2: Het ontbreken van parkeerplaatsen voor vrachtwagens lijdt juist tot een onveilige situatie en overlast, omdat chauffeurs hun vrachtwagens in dat geval in de omgeving zullen parkeren.

De gedachte van AVIA achter de leisure-mogelijkheden is om meerwaarde voor de bedrijven op het businesspark te creëren, hetgeen ook expliciet is uitgevraagd in de aanbesteding (zie gunningscriterium 2, Beschrijvend document, p. 7). Voorts wenst AVIA faciliteiten te bieden voor personen die hun auto elektrisch opladen en chauffeurs die een (korte) rustpauze nemen.

AVIA heeft er bewust voor gekozen om de leisure-mogelijkheden nog niet volledig uit te werken, zodat deze – in nader overleg met de gemeente Almelo en het RBT – kunnen worden ingevuld. AVIA kan zich voorstellen dat de gemeente Almelo en/of het RBT hier wellicht bepaalde beperkingen aan willen stellen, hetgeen thans nog goed mogelijk is. Voorts merken wij op dat ook in de voorstellen A en B wordt gesproken over horecavoorzieningen welke tevens geclassificeerd kunnen worden als leisure. Immers, leisure is niets meer dan vrijetijdsbesteding. Op dit punt wijkt het voorstel van AVIA dus niet af van de voorstellen A en B, waardoor dit onmogelijk een reden kan zijn tot afwijzing van het voorstel van AVIA.

Verder hoeven de leisure-mogelijkheden geenszins te leiden tot 'lang parkeren' of overnachtingen door chauffeurs. Dit geldt te meer nu maatregelen genomen kunnen worden om 'lang parkeren', en in het bijzonder ongewenste overnachtingen, te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan het hanteren van een maximale parkeerduur, borden dat overnachten niet is toegestaan, beperkte openingstijden van de leisure-faciliteiten etcetera.

Daarbij benadrukt AVIA dat – ongeacht of er parkeerplaatsen voor vrachtwagens zijn – altijd het risico bestaat dat chauffeurs in hun vrachtwagen in de omgeving van het tankstation/bedrijvenpark overnachten. Dit risico is eveneens aanwezig bij de voorstellen A en B. Het mitigeren van dit risico blijft een kwestie van handhaving door de gemeente Almelo.

Overigens gaat AVIA ervan uit dat ook de andere voorstellen (A en B) voorzien in parkeerplaatsen voor vrachtwagens op het terrein van het brandstoffenverkooppunt. In vraag 3 van de Nota van inlichtingen staat immers: "Wij gaan ervan uit dat parkeren voor particulieren en trucks voor tankstation en restaurant op eigen terrein gehuisvest moeten worden (...)". Het RBT heeft niet meegedeeld dat deze aanname onjuist is. AVIA neemt daarom aan dat ook in de voorstellen A en B parkeerplaatsen voor vrachtwagens zijn opgenomen, waardoor dit evenmin een reden kan zijn voor afwijzing van het voorstel van AVIA.

Tot slot kan AVIA de verwijzing naar Frans op den Bult en de conclusie die het college daaraan verbindt: 'Onderhavig bedrijventerrein is geen geschikte locatie voor het aanbieden van leisure', niet volgen. AVIA is immers niet voornemens overnachtingsmogelijkheden aan te bieden. Het feit dat Frans op den Bult dit wel doet, brengt niet mee dat het bedrijvenpark XL geen geschikte locatie zou zijn voor het aanbieden van leisure.

Gelet op het voorgaande kan AVIA niet anders concluderen dan dat het college van B&W van de gemeente Almelo ten onrechte niet heeft ingestemd met het voorstel van AVIA en daardoor in strijd handelt met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Namens AVIA verzoek ik het college dringend om het voorstel van AVIA opnieuw te beoordelen en het principebesluit te herzien.

Anonimisering voorstellen

Tot slot maakt AVIA bezwaar tegen het feit dat in het principebesluit expliciet wordt benoemd dat zij een Hush-shop aanbiedt. Dit is een merknaam van de shop van AVIA, waardoor uit het principebesluit direct herleidbaar is dat voorstel C afkomstig is van AVIA. Dit is een zeer kwalijke zaak en in strijd met het bepaalde in het Beschrijvend document. Namens AVIA verzoek ik de gemeente Almelo om in navolgende stukken de voorstellen daadwerkelijk volledig te anonimiseren.

Vervolg

Graag verneem ik – namens AVIA – binnen 7 kalenderdagen na heden of u bereid bent om de bezwaren tegen het principebesluit voor te leggen aan de gemeente Almelo en wat in dat geval de verdere gang van zaken is. Mocht ik binnen deze termijn niet van u vernemen of mocht u hiertoe niet bereid zijn, zal AVIA zich beraden op (nadere) juridische stappen. Zij heeft er echter vertrouwen in dat het niet zover hoeft te komen.

AVIA behoudt zich alle rechten en weren voor.

Met vriendelijke groet,
KienhuisHoving N.V.

